



Apresentação Trimestral de Resultados – FIIs de Ativos Reais

1º Trimestre de 2026

01. Carta do Gestor

02. Performance:

XP Malls

XP Renda Imobiliária

XP Log

XP Logístico Prime Yield

03. Anexos

01.

Carta do Gestor

Carta do Gestor (01/03)

Perspectivas Setoriais

Cenário Macroeconômico:

A atividade econômica manteve trajetória de moderação no 1T26, refletindo os efeitos cumulativos da política monetária restritiva, embora alguns indicadores recentes indiquem estabilização na margem e desempenho mais favorável da indústria no início deste ano. No mercado de trabalho, os dados do Caged apontam recuperação gradual das contratações após o desempenho mais fraco do final de 2025. Em março de 2026, ocorreu a criação líquida de 228,2 mil vagas formais. Já a projeção de crescimento do PIB para 2026 permanece em 1,85%, segundo o Relatório Focus. Isso ilustra um cenário de expansão moderada da atividade, mas ainda acompanhado de incertezas relacionadas ao impacto dos juros elevados sobre o consumo, os investimentos e a dinâmica do crédito². No campo da política monetária, o Copom iniciou o ciclo de flexibilização no primeiro trimestre, reduzindo a Selic para 14,50%; entretanto, reforçou uma postura cautelosa diante da inflação ainda acima da meta e das expectativas desancoradas para 2026 e 2027. No cenário fiscal, a trajetória da dívida pública gera preocupação entre os agentes econômicos e limita o espaço para estímulos adicionais³. No âmbito global, o ambiente permanece desafiador e incerto e com riscos associados aos conflitos geopolíticos e às suas consequências, em especial à guerra prolongada entre Estados Unidos e Irã, o que tem provocado elevada volatilidade nos preços das commodities. Nesse contexto, as projeções da XP Asset indicam que a taxa Selic pode recuar para 14% ao final de 2026, contribuindo para a construção de um ambiente gradualmente mais favorável aos ativos reais e ao segmento imobiliário.

Carta do Gestor (02/03)

Perspectivas Setoriais

Setor de Shoppings:

XP Malls

Historicamente, o primeiro trimestre tende a ser mais desafiador para o varejo e para os *shopping centers*, em função da concentração de despesas das famílias no início do ano e de uma sazonalidade comercial menos favorável. No 1T26, esse efeito foi intensificado por um ambiente macroeconômico ainda restritivo, com juros elevados, crédito mais seletivo e consumidor mais cauteloso. Segundo o ICVA, o varejo brasileiro cresceu apenas 1,8% em termos nominais nos primeiros meses do ano, em comparação ao mesmo período do ano passado, impactado também pelo calendário, com Carnaval em fevereiro e Páscoa no início de abril; adicionalmente, o Índice do Varejo Stone apontou alta de 2,4% no acumulado do trimestre, em comparação ao mesmo período do ano passado, sinalizando alguma resiliência do consumo. Nesse contexto, o XP Malls manteve-se alinhado às tendências do setor, apoiado por um portfólio qualificado e pela gestão ativa focada na otimização operacional, disciplina financeira e geração recorrente de caixa, permanecendo bem posicionado para capturar as oportunidades previstas para 2026. Dentre os principais destaques de *KPI's* do 1T26, temos (i) *NOI/m²* de R\$ 166/m² (+15,7% YoY); e (ii) *Vendas/m²* de R\$ 1.594/m² (+16,3% YoY). Durante esse período, os principais eventos do Fundo foram: (i) conclusão da transação com a Iguatemi e o BBIG11 envolvendo a aquisição de 5 participações de ativos administrados pela Iguatemi; (ii) conclusão da 14ª emissão de cotas do XP Malls; e (iii) ainda, em maio/26, conclusão da alienação total da participação no Shops Jardins para o FII JCCJ11.

XP Renda Imobiliária (XPRI)

O primeiro trimestre de 2026 foi marcado por um ambiente macroeconômico ainda desafiador para o consumo, refletindo os efeitos de juros elevados, crédito mais restrito e maior seletividade das famílias. Historicamente, o início do ano tende a apresentar dinâmica mais moderada para o varejo em função da concentração de despesas sazonais, como tributos, material escolar e reajustes de serviços básicos. Ainda assim, segmentos ligados ao consumo essencial seguiram demonstrando maior resiliência operacional ao longo do período, especialmente o varejo alimentar, sustentado pela recorrência de demanda e pela relevância dessas operações no orçamento das famílias brasileiras. Nesse contexto, ativos imobiliários locados para operadores consolidados do setor alimentar e de atacarejo continuaram apresentando fundamentos sólidos, com destaque para contratos de longo prazo e elevada previsibilidade de receitas. O XP Renda Imobiliária permanece alinhado a essa estratégia, apoiado em um portfólio defensivo, majoritariamente composto por contratos atípicos e locatários de elevada qualidade de crédito, mantendo foco na preservação da geração recorrente de caixa, disciplina financeira e estabilidade operacional ao longo do ciclo econômico. Em maio, foi paga a 2ª parcela de aquisição do galpão BRF no valor de R\$ 61,3 milhões por meio da estruturação de um CRI lastreado em contratos de locação dos imóveis do portfólio Mateus.

Carta do Gestor (03/03)

Setor de Galpões Logísticos:

XP Log

A distribuição de rendimentos do XP Log se manteve no patamar de R\$ 0,82/cota/mês, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,8% considerando a cota de fechamento de março de 2026 (R\$ 100,59). Em 10/02/26, foi divulgado Fato Relevante sobre o fechamento da compra do CD CL Imigrantes V em São Bernardo do Campo/SP com 62,5 mil m² de ABL ([link](#)). Como eventos subsequentes ao encerramento do primeiro trimestre, o Fundo perpassou agenda intensa de aquisições. No âmbito da 9ª Oferta de Cotas e nos termos do Fato Relevante divulgado em 16/04/26, o veículo agregou ao portfólio 6 imóveis de alto padrão com área bruta locável total de aproximadamente 306 mil m². O valor total das transações foi de R\$ 919 milhões e mais detalhes podem ser acessados na CVM ([link](#)). Ademais, em 17/04/26, divulgou o Anúncio de Encerramento da 9ª Emissão de Cotas do Fundo ([link](#)) com a captação do montante total líquido de R\$ 1,2 bilhão. Os recibos foram convertidos em cotas no dia 23/04/26, com liberação para negociação na B3 no dia 24/04/26 sob o *ticker* XPLG11. Por fim, o Fundo publicou as demonstrações financeiras de 2025 auditadas, as quais foram aprovadas por AGO no dia 04/05/26. Com as transações acima, o Fundo ultrapassou a marca de 1,7 milhão de m² de área bruta locável e ampliou ainda mais a diversificação regional, de empreendimentos e de locatários. Na visão da Gestora, a combinação de diversificação de portfólio com a ampliação da liquidez das cotas no mercado secundário tornou o Fundo ainda mais atrativo e dinâmico para os investidores, sendo certo que operações oportunistas de compra de ativos e/ou de reciclagem do portfólio seguirão na agenda da Gestora.

XP Logístico Prime Yield FII

A distribuição média de rendimentos do XP Log Prime FII no trimestre foi de R\$ 0,14/cota/mês. O Fundo distribuiu um *dividend yield* de 18,00% no primeiro ano após a aquisição dos Imóveis, concretizando dessa forma os números apresentados em seu material publicitário e demais documentos da Oferta. Os principais destaques do Fundo no 1T26 foram: (i) em março de 2026, com a emissão da 2ª série da nota comercial, o Fundo realizou o pagamento da 2ª parcela de preço de aquisição dos imóveis no valor de R\$ 209,1 milhões; e (ii) em 31/03/26 o Fundo publicou as demonstrações financeiras de 2025 auditadas, as quais foram aprovadas no dia 04/05/26.

XP Logístico Prime Yield II FII

No dia 05/03/26, o XP LOGÍSTICO PRIME YIELD II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Log Prime II”) iniciou suas atividades e divulgou na CVM o anúncio de encerramento da oferta, informando a captação no montante total de R\$ 477,8 milhões. Em 17/04/26, o Log Prime II divulgou o Fato Relevante ([link](#)) da aquisição do Distribution Park Embu II e Distribution Park Dutra, que totalizaram 161.514 m² de ABL (“Imóveis”). Em 27/04/26, foi divulgada a remarcação a mercado dos Imóveis, a qual resultou em uma valorização de aproximadamente 7% na cota patrimonial, culminando no valor de R\$ 10,77 por cota. Contudo, após o processamento de todos os lançamentos e rubricas no mês de abril de 2026, a cota de fechamento do mês foi R\$ 10,75. Esse comportamento deve se repetir ao longo da vida do veículo de investimentos considerando, sem qualquer limitação, impactos decorrentes das provisões contábeis e principalmente da incidência da correção de IPCA/IBGE no saldo devedor das obrigações assumidas pelo Fundo. Cabe mencionar que o Log Prime II divulgou em 30/04/26 o valor de R\$ 0,15/cota de rendimentos. A aquisição do terceiro imóvel permanece condicionada ao cumprimento de certas condições precedentes e quaisquer novidades serão tempestivamente comunicadas aos cotistas, sendo certo que a Gestora está em contato com outros *players* de mercado para eventualmente promover aquisição de imóveis alternativos e equivalentes. Por fim, a partir da próxima apresentação trimestral, o Log Prime II contará com slides detalhados para reportar seu desempenho.

02.

Performance

XP Malls

Destques do 1º Trimestre de 2026 (01/04)

Indicadores Operacionais do Portfólio

SSS: 3,2%

SSR: 4,7%

Vendas/m²: R\$ 1.594 | 16,27% vs. 1T25

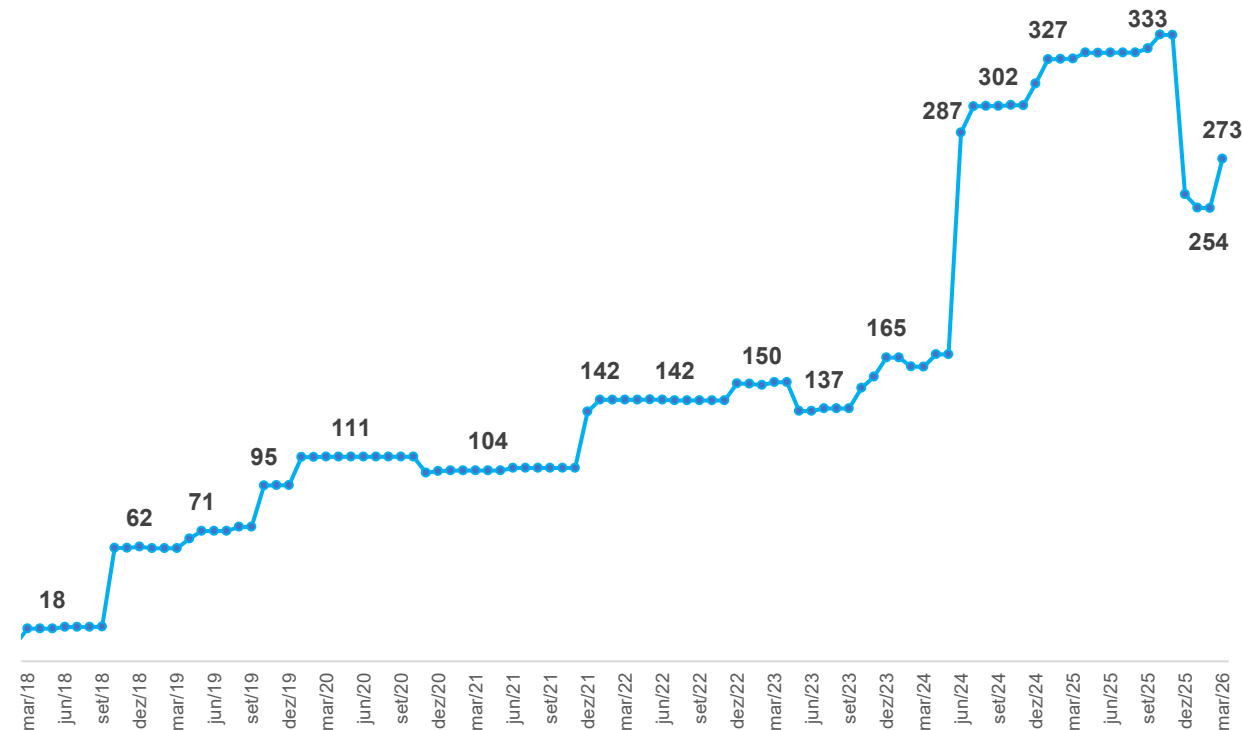
Taxa de Ocupação: 96,3%

Inadimplência Líquida: 5,4%

Descontos / Faturamento: -3,0%

Fonte: XP Asset Management |¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo

Evolução ABL Acumulada ('000 m²)¹



Durante o 1º Tri/26, o XP Malls concluiu a aquisição de 5 *shoppings centers* administrados pela Iguatemi.

Destques do 1º Trimestre de 2026 (02/04)

Conclusão da Transação com Iguatemi e BBIG11

Em 13 de março de 2026, o XP Malls celebrou a aquisição de participações em 5 ativos administrados pela Iguatemi e detidos pelo **BB PREMIUM MALLS FII** (“**BBIG**”) e subsidiárias do grupo **IGUATEMI S.A.** (“**Iguatemi**” e, em conjunto “**Vendedores**”).

Estrutura da Transação

O XP Malls adquiriu dos vendedores as participações descritas abaixo:

Participação alienada pelo BBIG:

- 9,00% do Shopping Pátio Higienópolis, localizado em São Paulo/SP.

Participação alienada pela Iguatemi:

- 9,00% do Iguatemi Alphaville, localizado em Barueri/SP;
- 23,96% do Iguatemi Ribeirão Preto, localizado em Ribeirão Preto/SP;
- 18,00% do Iguatemi Rio Preto, localizado em São José do Rio Preto/SP;
- 7,00% do Shopping Praia de Belas, localizado em Porto Alegre/RS.



Praia de Belas Shopping



Iguatemi Alphaville



Iguatemi Ribeirão Preto



Iguatemi Rio Preto



Shopping Pátio
Higienópolis

Estrutura de Pagamento

O valor total da transação foi de R\$ 608.670.605,05, sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

- Parcela de R\$ 437.905.039,97 paga: (i) em moeda corrente nacional, no montante de R\$ 129.307.762,53; (ii) com a compensação de créditos mediante subscrição de cotas do Fundo pelos Vendedores na 14ª emissão de cotas do XP Malls, no montante de R\$ 308.597.277,44 (“Parcela à Vista”);
- Parcela de R\$ 60.867.060,50 paga em moeda corrente nacional em 12 meses, corrigida pela variação do CDI, desde a data de pagamento da Parcela à Vista (“Primeira Parcela”);
- Parcela de R\$ 109.898.504,57 paga em moeda corrente nacional em 24 meses, corrigida pela variação do CDI, desde a data de pagamento da Parcela à Vista (“Segunda Parcela”).

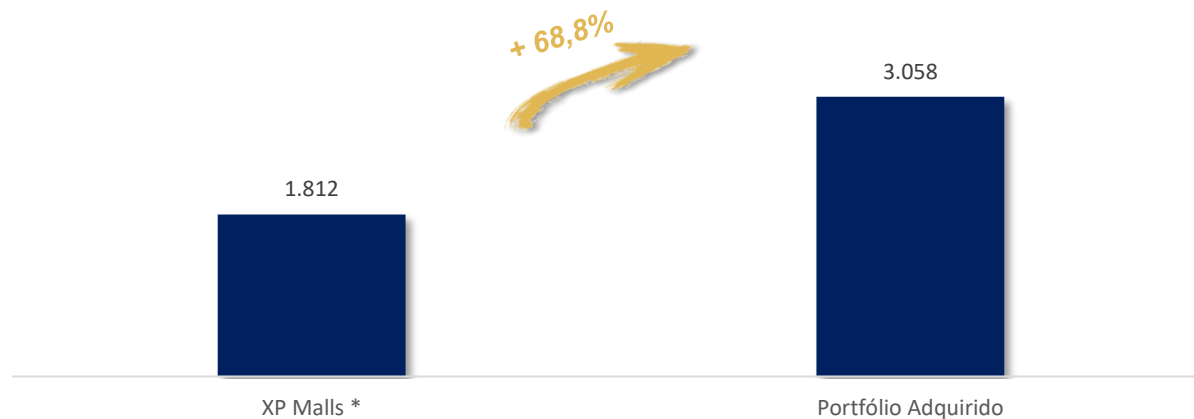
[Clique Aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo.

Destques do 1º Trimestre de 2026 (03/04)

Conclusão da Transação com Iguatemi e BBIG11

A transação reafirma a estratégia do Fundo de adquirir ativos relevantes em praças de destaque no varejo nacional e administrados pelos principais *players* da indústria. Com a transação, o XP Malls será detentor de participação em 28 ativos, administrados por 12 diferentes companhias do setor, uma importante diversificação que ocorre alinhada com a constante qualificação dos indicadores operacionais e financeiros do portfólio. Vale ressaltar que a Iguatemi segue como sócia majoritária em todos os empreendimentos em que ela realizou a alienação de participação no âmbito dessa transação, mantendo alinhamento de interesses no longo prazo.

A transação representa uma potencial melhoria nos indicadores operacionais do Fundo, uma vez que os *KPI's* do portfólio adquirido na transação são superiores à média do XP Malls. Em relação ao *NOI/m²* orçado de 2026, o portfólio adquirido (ponderado pelo volume de aquisição nas respectivas participações) é 68,8% (sessenta e oito virgula oito por cento) superior à mesma métrica do XP Malls.



* *NOI* do Portfólio do XP Malls estimado para orçamento de 2026

[Clique Aqui](#) para conferir o Fato Relevante completo.

Destques do 1º Trimestre de 2026 (04/04)

14ª oferta de cotas do XP Malls

No dia 16 de março de 2026 foi anunciado o encerramento da 14ª emissão de cotas do XP Malls. No âmbito dessa oferta, foram subscritas e integralizadas 5.748.200 novas cotas com preço unitário de emissão de R\$ 108,16 por nova cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, em montante equivalente a 0,67% do preço de emissão, perfazendo o montante total de:

R\$ 621.725.312,00 *

(seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e vinte e cinco mil, trezentos e doze reais)

* Sem considerar a taxa de distribuição primária

Tipo de Investidor	Nº de Subscritores	Quantidade de novas cotas
Pessoas Naturais	20.038	797.768
Fundos de Investimento	35	1.904.306
Investidores Estrangeiros	11	192.073
Demais Pessoas Jurídicas	35	2.854.053
TOTAL:	20.119	5.748.200

Os recursos captados nessa oferta serão destinados prioritariamente, ao reforço de caixa do Fundo, ampliando a flexibilidade financeira e capacidade de atuação em um cenário de mercado ainda marcado por instabilidade. Adicionalmente, o montante captado permitirá ao Fundo capturar oportunidades de investimento que estejam alinhados à sua tese de investimentos.

Evento Subsequente (2T26)

Conclusão da Alienação do Shops Jardins

Em 04 de maio de 2026, o **XP Malls** concluiu a alienação total das suas ações da SPE Cidade Jardim Shops S.A. que correspondem a 30,00% de participação no Shops Jardins para o fundo de investimento **JHSF CAPITAL MALLS FII** (“Comprador” ou “FII JCCJ11”).

O XP Malls recebeu o valor de R\$ 20.000.018,36 (vinte milhões, dezoito reais e trinta e seis centavos), sendo a estrutura de pagamento detalhada abaixo:

- Parcela de R\$ 20.000.018,36 paga na data de conclusão da transação por meio da compensação de créditos entre o saldo a receber do XP Malls e a pagar do Comprador, mediante subscrição de cotas pelo fundo na 3ª emissão do FII JCCJ11.



Shops Jardins

Diferenciais da Transação

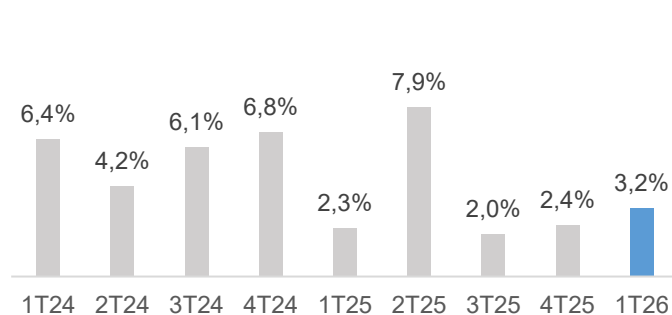
A transação está alinhada a estratégia de gestão ativa de portfólio do XP Malls, com foco na reciclagem de ativos e na otimização da alocação de capital em *shopping centers* de maior relevância operacional e potencial de geração de resultado. Considerando a baixa representatividade do empreendimento para o XP Malls, a transação permite consolidar a estrutura do portfólio, reduzindo a exposição a ativos não *core* da estratégia do Fundo, além de reforçar a concentração em *shopping centers* dominantes e de maior escala.

Como parte da estrutura da operação, o XP Malls receberá cotas do FII JCCJ11, um fundo listado com exposição ao segmento de alta renda, portfólio qualificado e maior liquidez em comparação a detenção direta ao ativo. Essa dinâmica reforça o caráter estratégico da transação, uma vez que combina a reciclagem do ativo com a realocação eficiente de capital. Por fim, essa transação gerou **R\$ 0,03/cota¹** de GC para o XP Malls.

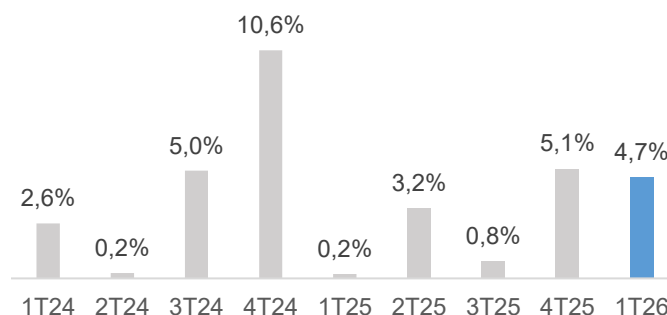
¹ Considera-se a quantidade total de cotas de 64.308.055.

Indicadores Operacionais – 1T26

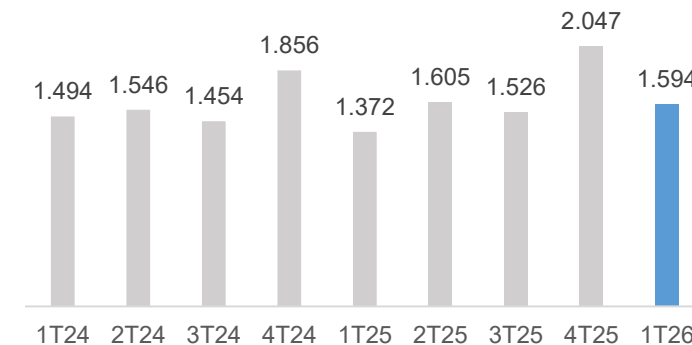
SSS (Vendas Mesmas Lojas)



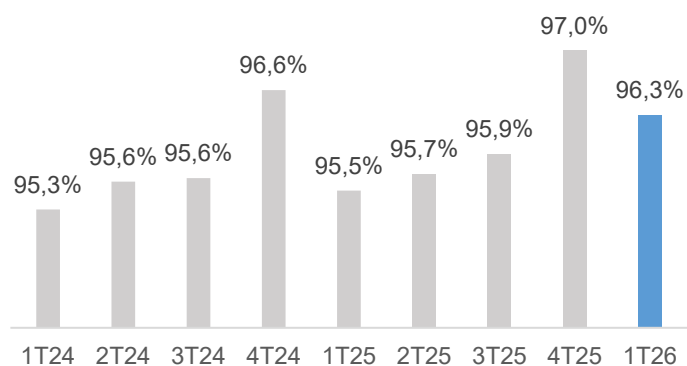
SSR (Alugueis Mesmas Lojas)



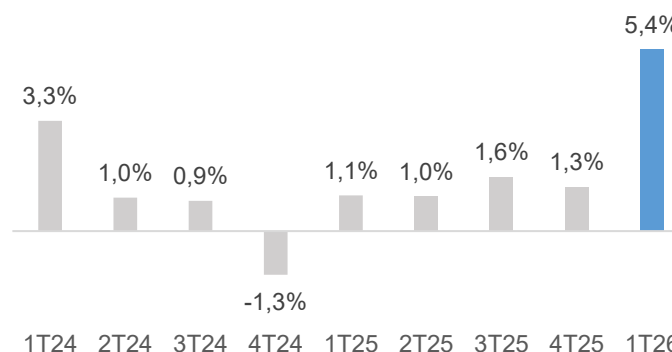
Vendas/m² (R\$; média mensal)



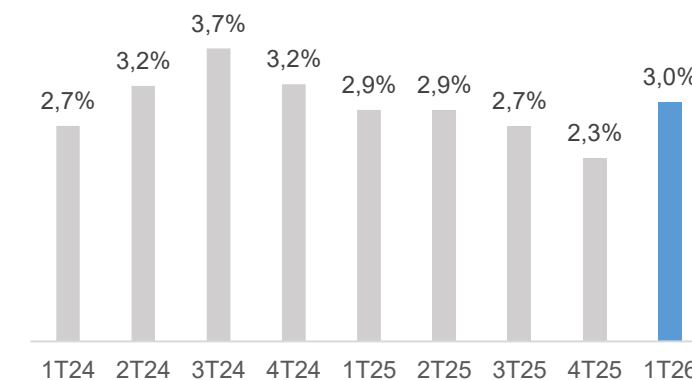
Taxa de Ocupação



Inadimplência Líquida



Descontos / Faturamento



Resultado do Fundo – 1T26

Fluxo Financeiro	1T2025	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026
Receitas	197.218.133	162.692.443	157.314.167	345.835.623	207.026.001
Receita Imobiliária	166.361.546	148.366.603	147.597.454	162.673.581	134.282.439
Lucro Imobiliário	13.703.808	2.081.973	0	175.343.749	64.781.936
Receitas FII	8.225.390	7.080.669	5.164.641	3.810.684	2.514.780
Receita Renda Fixa	8.927.389	5.163.198	4.552.072	4.007.609	5.446.846
Despesas	-27.459.520	-28.394.842	-30.406.647	-48.944.816	-31.402.590
Despesas Operacionais	-13.389.865	-14.108.796	-16.108.878	-34.026.527	-16.660.526
Despesa Financeira	-14.069.655	-14.286.046	-14.297.769	-14.918.289	-14.742.063
Resultado	169.758.613	134.297.601	126.907.520	296.890.807	175.623.411
Rendimento distribuído	155.260.825	156.549.372	156.549.372	159.933.257	166.913.544
Distribuição média / cota	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Rendimento distribuído a Direitos de Preferência de Ofertas	354.014	0	0	617.428	152.016
Resultado acumulado não-distribuído					191.997.140

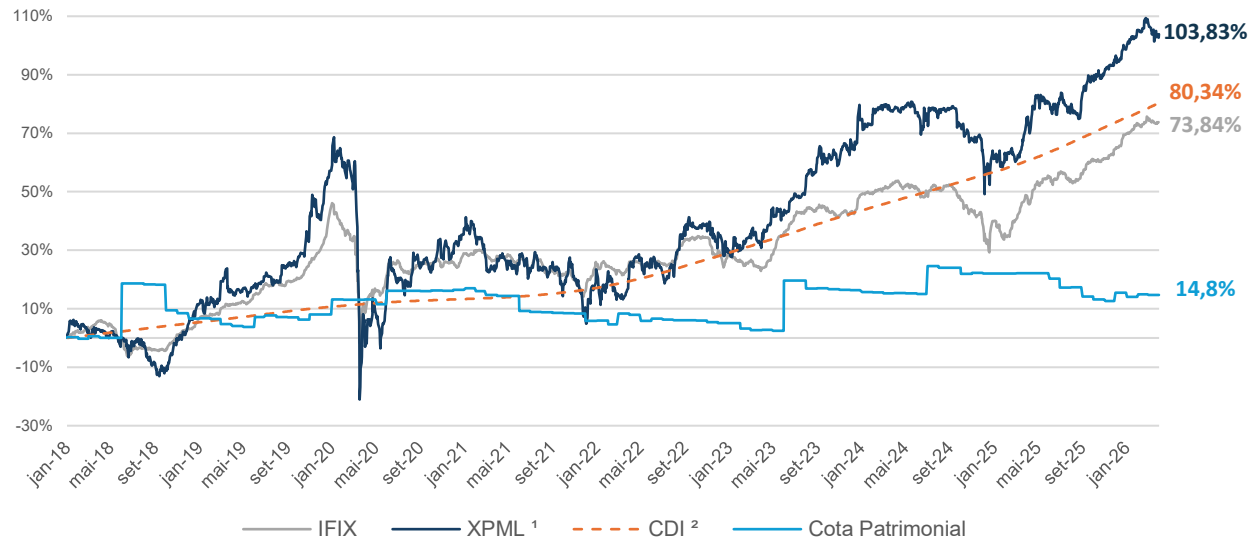
Destaques do Resultado:

- Em março/26 a posição de caixa do XP Malls era de aproximadamente R\$ 367mm¹.
- O XP Malls encerrou o 1T26 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente **R\$ 2,99/cota²**, considerando também o saldo no Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo.
- No 1T26, a estrutura do XP Malls gerou mais R\$ 64 mm de ganho de capital com as transações realizadas no período, devido ao recebimento do *earn-out* da venda de ativos do Riza Malls FII.

¹ Estão sendo consideradas a posição de saldo de caixa do Omni Malls FII e NeoMall FII, ambos integralmente detidos pelo Fundo | ² Considera-se a quantidade total de cotas de 64.308.055.

Evolução da Cota do XP Malls

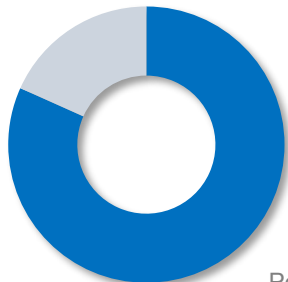
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



¹XPML: Valorização da cota + Rendimentos | ² CDI: 15,00% de aliquota

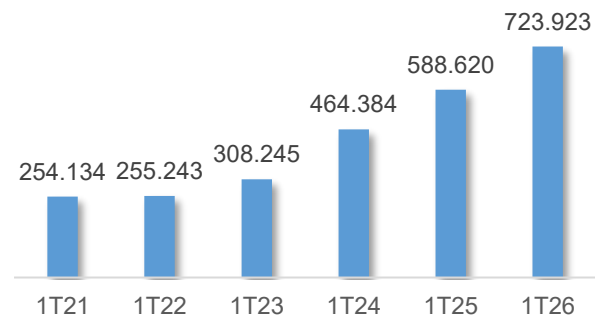
Perfil do Investidor (% PL)

Institucionais
18,3%

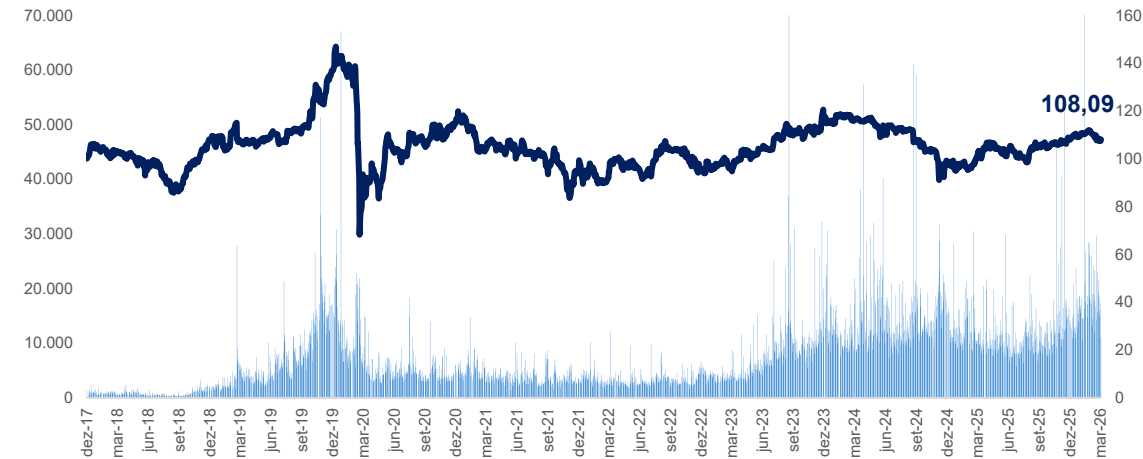


Pessoa Física
81,7%

Quantidade de Cotistas



Volume Diário de Negociação (R\$ mil) e Preço Diário da Cota (R\$)



O 1T26 foi marcado pelos seguintes *highlights*:

- Volume negociado de R\$ 1,145 bilhão (+39,95% em relação ao 1T25).
- Desde o IPO, o retorno total (valorização da cota + dividendos) do Fundo no mercado secundário acumula uma performance de 103,83%.
- O Fundo alcançou a marca de mais de 723 mil cotistas (+22,99% YoY), sendo 18,3% do PL detido por investidores institucionais.

Contas a Pagar

Obrigações (i)	Securitizadora	Saldo Devedor (R\$ MM)	Prazo	Emissão	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – Catarina	OPEA	147,2	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Cidade Jardim	OPEA	157,4	15 anos	Out/18	IPCA + 7,30 % (a.a.)	Out/33	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	176,8	15 anos	Dez/21	IPCA + 6,87 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
CRI – Shopping da Bahia	OPEA	58,7	15 anos	Dez/21	CDI + 2,75 % (a.a.)	Dez/36	Mensal
Total		540,2					

XP Renda Imobiliária

Estrutura do Fundo

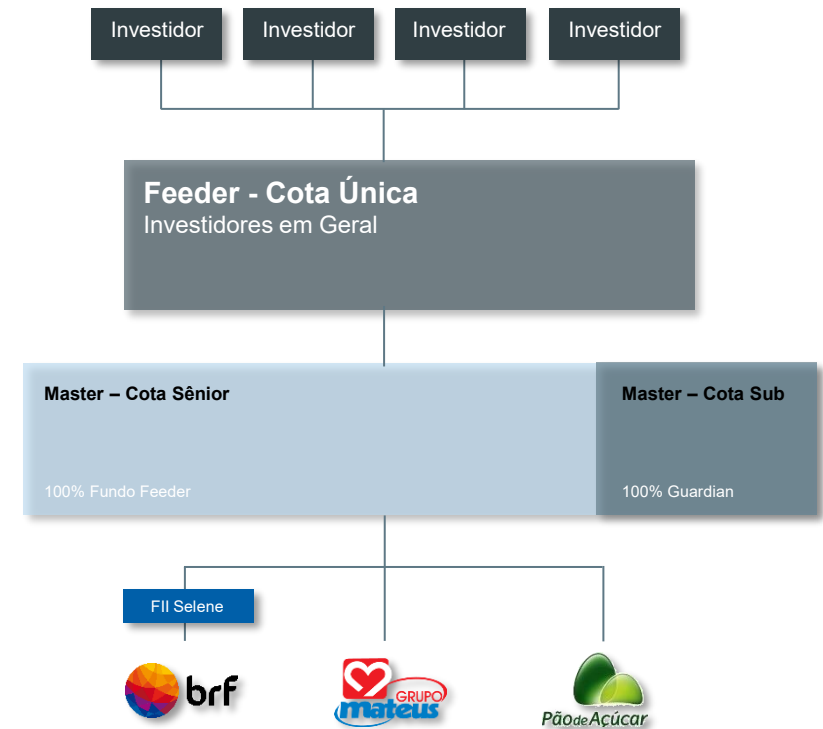
XP Renda Imobiliária (XPRI)

O XP Renda Imobiliária foi estruturado com o objetivo de oferecer aos investidores uma alternativa sólida de investimento em imóveis. Para a composição inicial do portfólio, o Fundo celebrou uma operação estratégica com o FII Guardian Real Estate (GARE11), que envolveu a aquisição de 11 imóveis já locados a empresas de grande porte e relevância nacional entre elas, como Grupo Pão de Açúcar (GPA), Grupo Mateus e BRF S.A.

Os imóveis adquiridos abrangem lojas de varejo e um galpão logístico, distribuídos em diferentes regiões do país, o que proporciona diversificação geográfica e setorial ao fundo. A carteira inclui:

- 4 lojas locadas ao GPA (Copacabana/RJ, Vila Leopoldina/SP e duas unidades no Lago Norte/DF);
- 6 lojas locadas ao Grupo Mateus (Timon/MA, Sousa/PB, Jacobina/BA, Cajazeiras/PB, Vitória da Conquista/BA e Conceição do Coité/BA);
- 1 galpão logístico locado à BRF, localizado em Salvador/BA.

A operação foi estruturada com duas classes de cotas, de forma a equilibrar segurança ao investidor e alinhamento entre comprador e vendedor. Essa estrutura cria uma camada de proteção adicional para os investidores e garante alinhamento de interesses entre as partes.



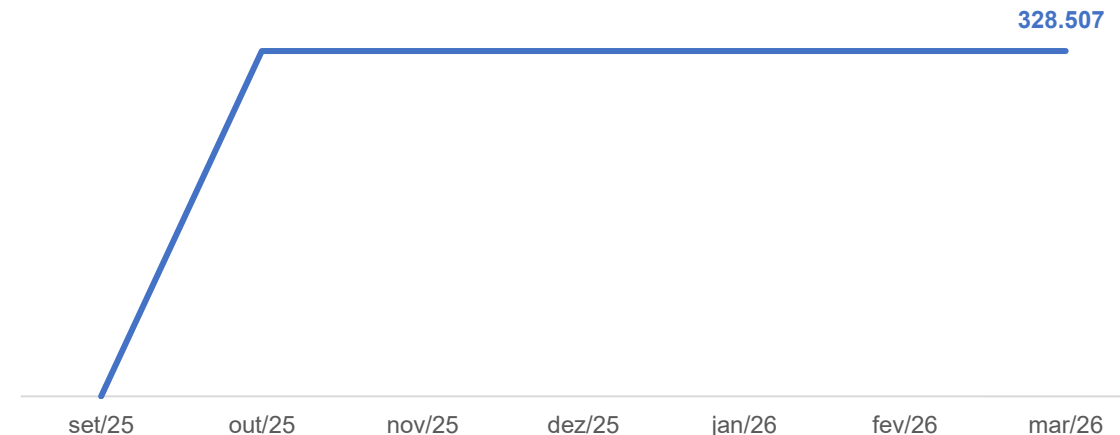
Destques do 1º Trimestre de 2026

Highlights

- O rendimento médio mensal foi de R\$ 0,071/cota/mês no 1T26.
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 33.575.435,00 na estrutura ou R\$ 15,81/cota do *feeder*.
- O Fundo segue com 100% de ocupação nos ativos, reforçando a qualidade do portfólio e o otimismo da Gestora.
- Todos os contratos são atípicos, com vencimentos de longo prazo (entre 2038 e 2047, exceto o galpão alugado para a BRF) e reajuste anual pelo IPCA, o que assegura previsibilidade de receita e proteção contra a inflação.
- Multa integral em caso de rescisão antecipada, fator que reforça a estabilidade do fluxo de rendimentos para os cotistas.
- Inquilinos de reconhecida solidez financeira e familiarizados com o cotidiano de locação atípica.
- Imóveis localizados em pontos estratégicos para as respectivas operações dos locatários.

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 328.507 m²



¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

Vacância Física (% da ABL): 0,0%

Vacância Financeira (% da ABL): 0,0%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,0%

Resultado do Fundo – 1T26

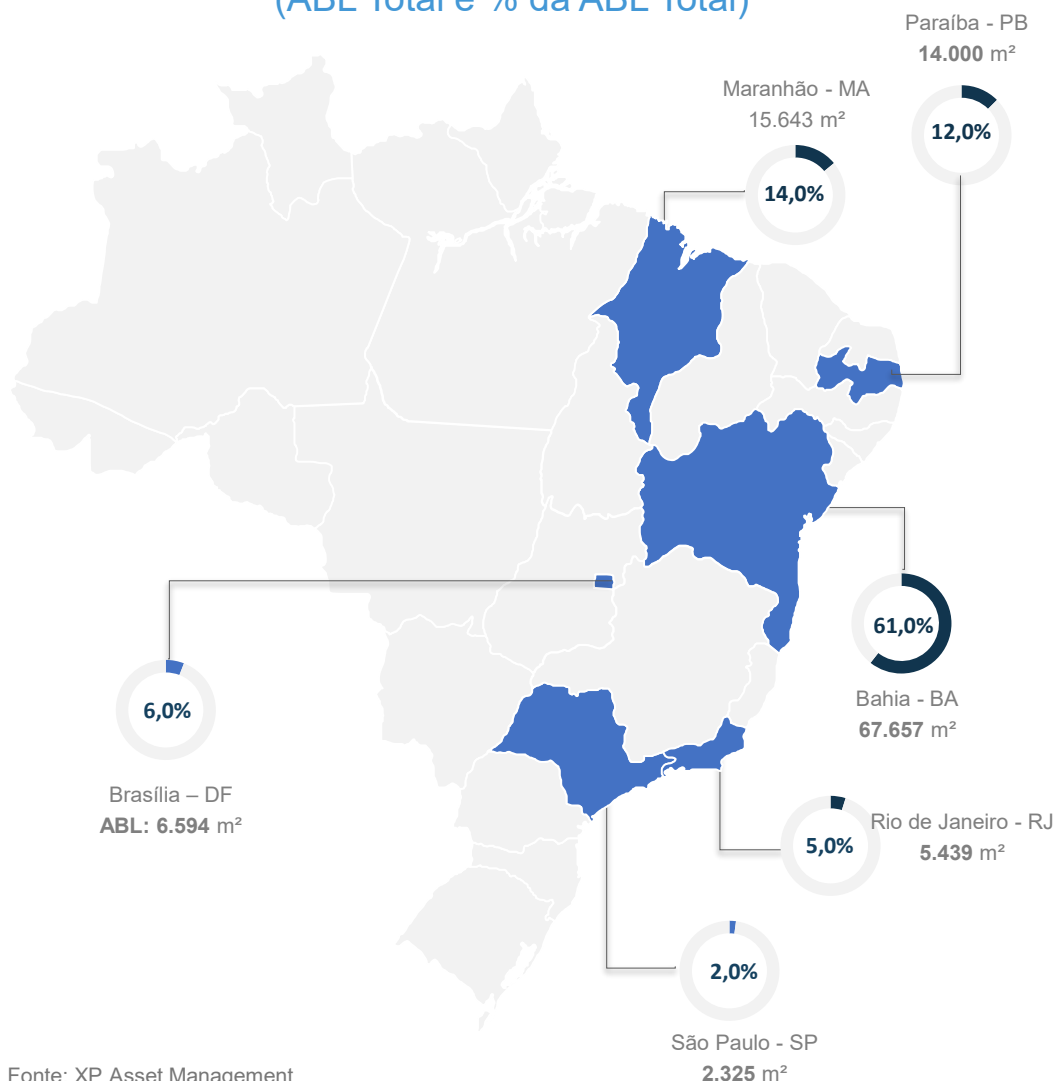
Fluxo Financeiro	3T2025	4T2025	1T2026
Receitas	6.559.329	15.274.142	17.807.769
Receita Imobiliária	0	10.924.340	16.324.765
Receita Renda Fixa	6.559.329	4.349.803	1.483.004
Despesas	-738.340	-3.814.818	-3.535.528
Despesas Operacionais	-3.388	-1.372.371	-1.202.932
Despesa Financeira	-734.952	-2.442.448	-2.332.597
Resultado	5.820.989	11.459.324	14.272.241
Resultado alvo Feeder (9,00% a.a. real)	4.798.904	7.721.919	7.417.257
Rendimento distribuído	4.798.904	7.721.919	7.417.257
Distribuição média / cota feeder	0,069	0,074	0,071
Resultado acumulado não-distribuído			33.575.435

Destaques do Resultado:

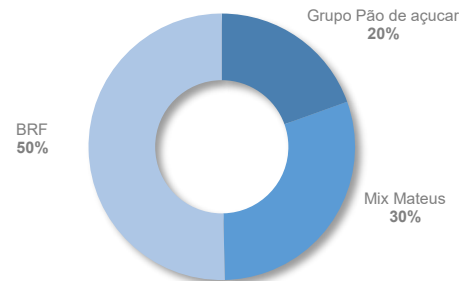
- Em março/26 a posição de caixa da estrutura do XP Renda Imobiliária era de aproximadamente **R\$ 71 mm**.
- O XP Renda Imobiliária encerrou o 1T26 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente **R\$ 33 mm** ou **R\$ 15,81/cota do feeder**.

Detalhamento do XP Renda Imobiliária – 1T26

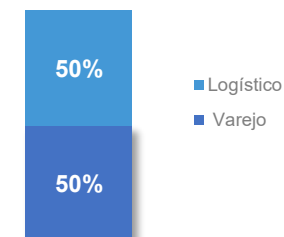
Distribuição Geográfica (ABL Total e % da ABL Total)



Locatários (% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários (% da Receita Imobiliária)



Overview

Imóveis	11	Número de Locatários	3
Área Bruta Locável (ABL)	328.507 m²	Inadimplência (% da receita média)	0%
Vacância financeira	0%	Vacância física	0%

Contas a Pagar

Obrigações	Securizadora	Código (IF)	Saldo a pagar (R\$ MM)*	Indexador	Vcto.	Periodicidade
CRI – Imóveis GPA	Bari Securizadora S.A.	24C1924689	77,1	IPCA + 6,10% a.a	Jun/41	Mensal
CRI – Galpão BRF	Bari Securizadora S.A.	24B0013801	58,8	IPCA + 6,10% a.a	Jan/28	Mensal
Total			136,2			

Obrigações	Vendedor	Saldo a pagar (R\$ MM)	Indexador	Vcto.	Periodicidade
Parcela de aquisição Imóveis GPA e Mateus	FII Guardian Real Estate	243,0	n/a	ago/30	No vencimento
Parcela de aquisição Imóvel BRF	FII Guardian Real Estate	61,3	n/a	mai/26	No vencimento
Total		304,3			

XP Log

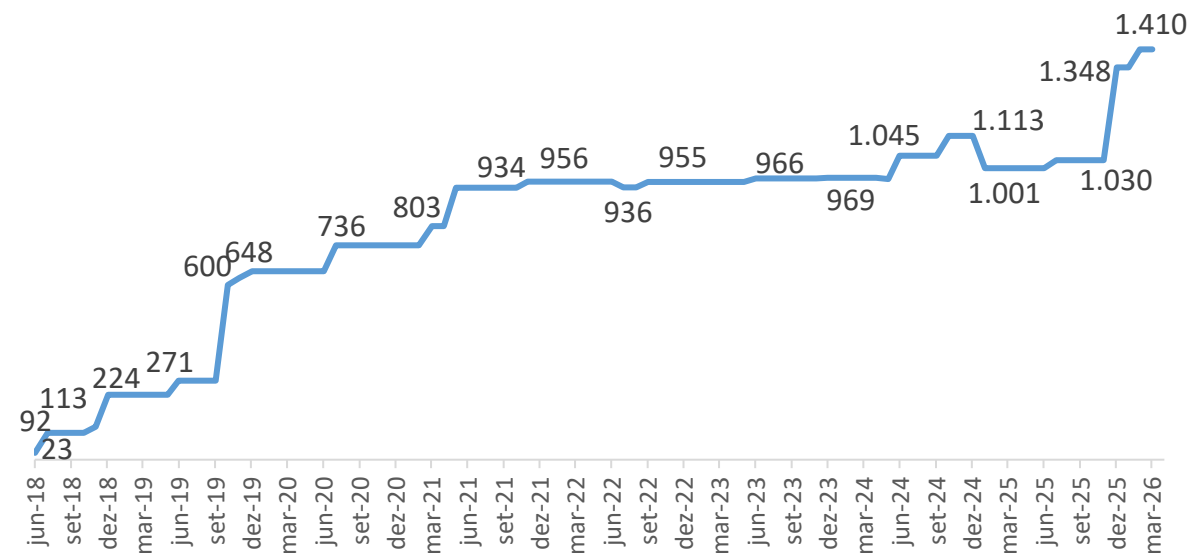
Destques do 1º Trimestre de 2026

Highlights

- O rendimento mensal se manteve no patamar de R\$ 0,82/cota/mês no 1T26, resultando no *dividend yield* anualizado de 9,8% considerando o valor de mercado da cota no fechamento de março de 2026 (R\$ 100,59).
- Em 27/01/26, foi divulgado o Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas do XP Log, com aprovação por quórum qualificado de todas as matérias apresentadas, tais como: (i) substituição da administradora do Fundo, com a entrada da XP Investimentos a partir de 30/01/26; (ii) substituição do custodiante e do prestador de serviços qualificados, com a entrada da Oliveira Trust a partir de 30/01/26; (iii) aumento do Capital Autorizado para R\$ 40,0 bilhões; (iv) autorização para constituição de ônus reais pela Classe sobre os imóveis do Fundo; (v) autorização para a possibilidade de aquisição direta ou indireta de direitos reais e imóveis do XP Log Prime Yield; (vi) autorização para a possibilidade de aquisição direta ou indireta de direitos reais e imóveis do XP Exeter II; e (vii) dentre outras matérias que podem ser consultadas na CVM ([link](#)).
- Em 10/02/26, foi divulgado Fato Relevante sobre o fechamento da compra do CD CL Imigrantes V em São Bernardo do Campo/SP com 62,5 mil m² de ABL ([link](#)). Dessa forma, o Fundo, com esse último evento, finalizou os trâmites jurídicos de aquisição dos 7 imóveis divulgados no Fato Relevante de 22/12/25, referente a ABL total de 380,5 mil m², pelo valor de até R\$ 1,6 bilhão ([link](#)).
- Por fim, em 17/04/26 foi encerrada a 9ª Emissão de Cotas do Fundo, a qual resultou na captação líquida de R\$ 1,2 bilhão ([link](#)). Os recursos foram utilizados para compra de 6 imóveis de alto padrão com área bruta locável total de aproximadamente 306,0 mil m². O valor total das transações foi de R\$ 919 milhões e mais detalhes podem se acessados na CVM ([link](#)). No encerramento de abril de 2026, a área bruta locável total do Fundo ultrapassou a marca de 1,7 milhão de m².

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 1.410.129 m²
(‘000 m²)



¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

Vacância Física (% da ABL): 8,7%

Vacância Financeira (% da ABL): 4,3%

Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 3,9%

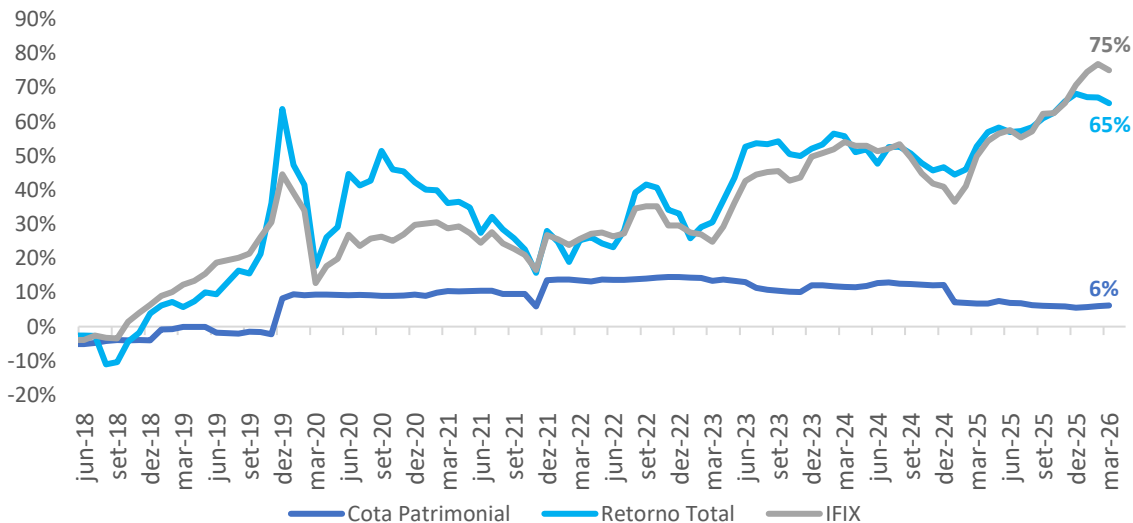
Resultado do XP Log

Fluxo Financeiro (R\$)	2T2025	3T2025	4T2025	1T2026	12 meses
Receitas¹	90.425.444	95.119.126	100.649.191	129.921.565	416.115.327
Receita de Locação	71.960.328	66.706.525	79.674.505	116.956.769	335.298.126
Lucros Imobiliários	12.885.210	26.720.548	18.144.212	10.127.271	67.877.241
Receitas Rendimentos FII	1.332.357	1.276.422	1.615.037	1.459.632	5.683.447
Resultado Vendas FII	0	-454.043	1.165	-295.273	-748.150
Receitas CRI	0	0	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	4.247.550	869.675	1.214.272	1.673.167	8.004.664
Despesas²	-14.610.181	-16.001.730	-16.215.793	-27.202.366	-74.030.069
Despesas Imobiliárias	-3.147.861	-3.680.121	-2.393.978	-3.314.876	-12.536.836
Despesas Operacionais	-6.025.476	-6.581.139	-6.637.836	-7.824.706	-27.069.158
Reserva de contingência	0	0	0	0	0
Despesas Financeiras	-5.436.844	-5.740.469	-7.183.978	-16.062.785	-34.424.076
Resultado Base	75.815.263	79.117.397	84.433.398	102.719.199	342.085.258
Rendimento Distribuído³	76.692.790	76.692.790	80.499.983	99.068.385	332.953.949
Distribuição Média Mensal / cota*	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Resultado Acumulado Não Distribuído de Semestres Anteriores				57.827.275	
Quantidade de Cotas no Fechamento	31.175.931	31.175.931	40.015.690	41.954.498	

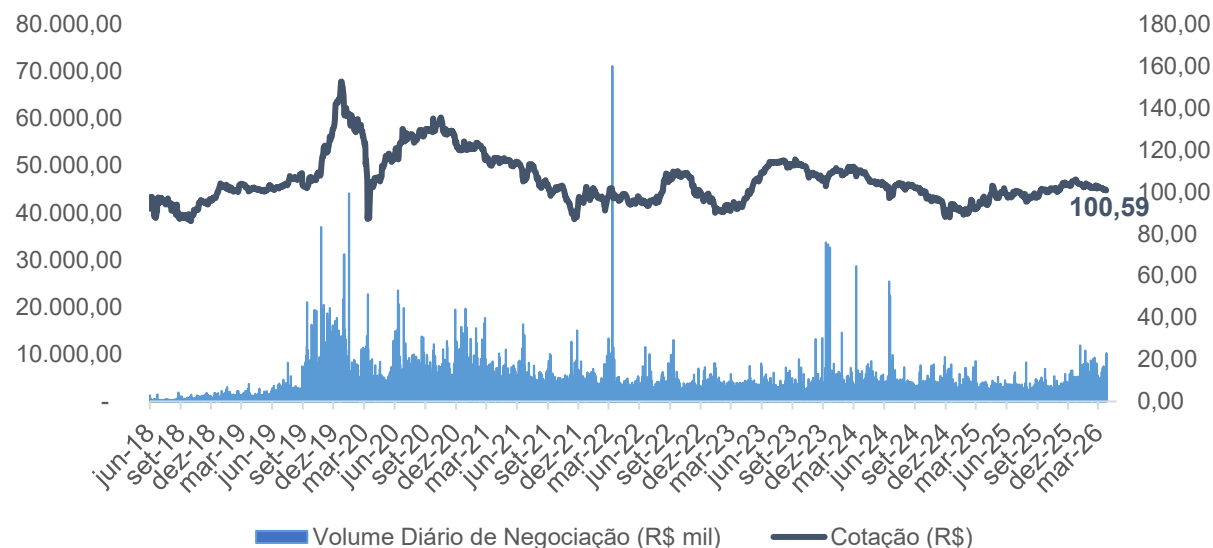
¹Receitas de Locação: considera os ganhos provenientes de aluguéis, aluguéis em atraso, prêmios de locação, adiantamentos, multas e receitas auferidas na exploração de espaços comerciais dos empreendimentos, e inclui, para fins gerenciais, os rendimentos do NE Logistic FII (proprietário dos imóveis situados no Complexo Cone Multimodal em Cabo de Santo Agostinho/PE e cujas cotas são de titularidade do Fundo). Lucros Imobiliários: diferença positiva ou negativa entre valor de venda e valor do ativo imobiliário registrado nas demonstrações financeiras do fundo e de suas controladas (como, por exemplo, NE Logistic FII). Receitas Rendimentos FII: considera rendimentos distribuídos por fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Resultado Vendas FII: ganhos e perdas de capital de fundos imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas CRI: considera os pagamentos periódicos de juros remuneratórios e atualização monetária realizados pelos devedores e ganhos e/ou perdas decorrentes da negociação de certificados de recebíveis imobiliários investidos pelo XP Log. Receitas LCI e Renda Fixa: apurada quando da liquidação financeira em caso de resgates realizados dentro do mês de referência e sem a liquidação financeira de aplicações não resgatadas - hipótese em que o rendimento líquido é obtido considerando, em sua apuração, as alíquotas de impostos aplicáveis. ²Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC, CETIP e B³, entre outros. Reserva de Contingência: reserva para um evento incerto no futuro. Despesas Financeiras: pagamentos realizados de juros e correção monetária em operações de securitização. ³Rendimento declarado no último dia útil da data-base deste relatório. Fonte: XP Asset.

Evolução da Cota do XP Log

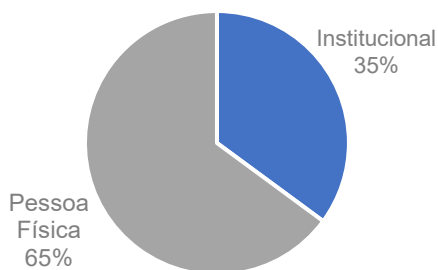
Variação Histórica da Cota – Cota e IFIX



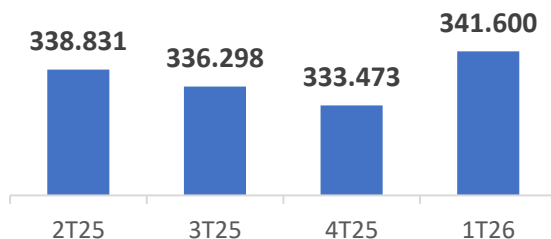
Volume Diário de Negociação (R\$ mil) e Preço Diário da Cota (R\$)



Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos 12 meses)

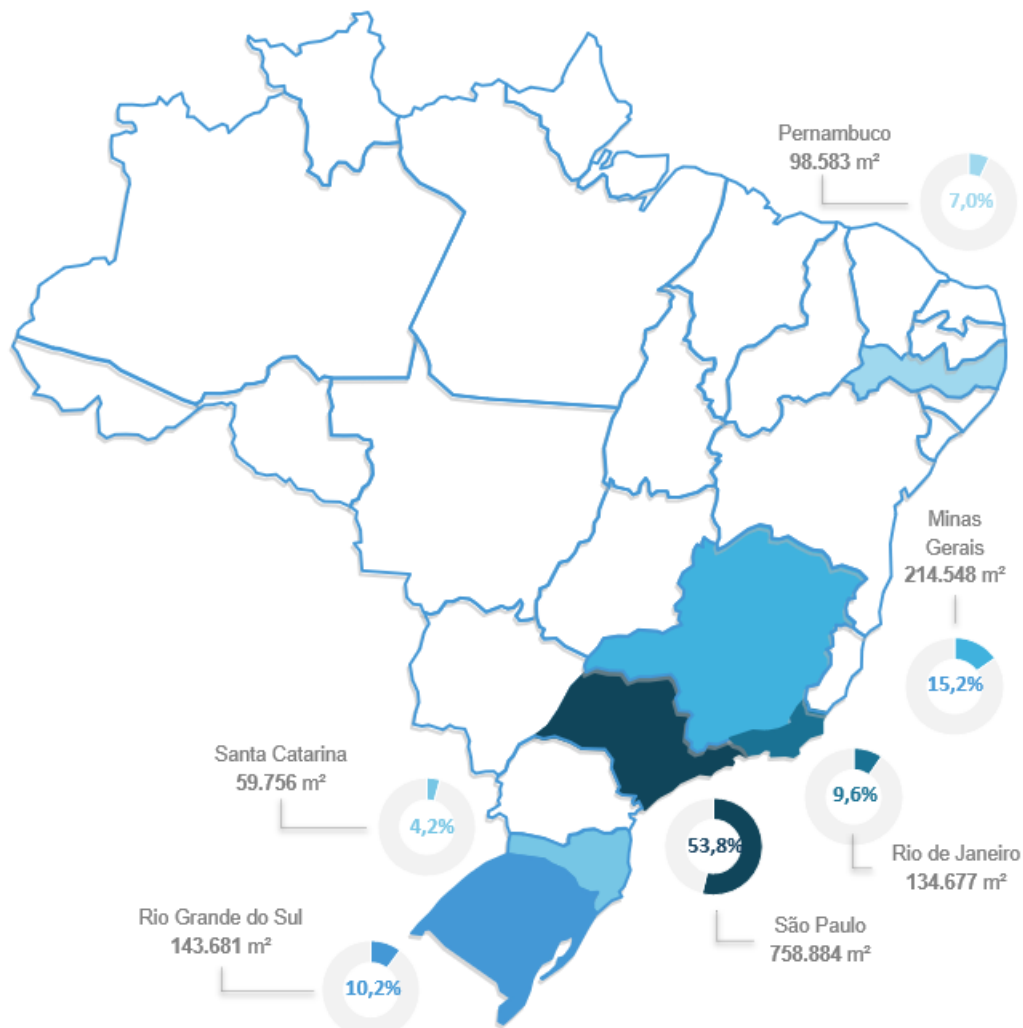


No 1T26, foi negociado o volume total de R\$ 348,6 milhões sob o *ticker* XPLG11, o que representou um aumento de aproximadamente 60,0% no volume de negociações em comparação ao trimestre anterior.

O valor de mercado da cota de fechamento do 1T26 foi de **R\$ 100,59** – cerca de 4,9% abaixo do valor de mercado da cota de fechamento do 4T25 e aproximadamente 5,3% abaixo do valor da cota patrimonial de mar/26.

Detalhamento do XP Log – 1T26

Distribuição Geográfica (ABL Total e % da ABL Total)

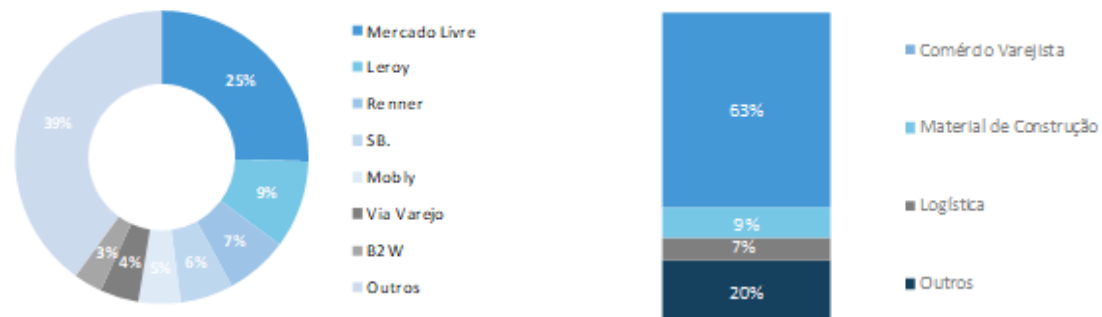


Overview

Condomínios	25	Número de Locatários	74
Módulos Anexos performados	195	Inadimplência (% da receita média)	3,9%
Empreendimentos em construção	0	Vacância física ²	8,7%
Área construída ¹	1.410.129 m ²	Vacância financeira	4,3%

¹Foi calculada com base na participação efetiva do Fundo em cada ativo.

Locatários e Setor de Atuação (% da Receita Imobiliária)



Contas a Pagar

Obrigações	Saldo Devedor (R\$'MM)	Prazo	Início	Indexador	Vencimento	Periodicidade de Pagamento	Documentação Fiduciária
Contas a Pagar – Cone (CD Unilever) ¹	37,37	15 anos	dez/19	CDI + 1,75% (a.a.)	dez/34	Mensal	-
CRI 68 – Série II ²	125,66	13,6 anos	set/22	IPCA + 7,25% (a.a.)	mar/36	Mensal	Clique Aqui
CRI 176 – Série II ³	62,81	12 anos	jun/23	CDI + 2,70% (a.a.)	jun/35	Mensal	Clique Aqui
Contas a Pagar - Extrema	43,81	1,0 ano	jul/25	IPCA	jul/26	Vide nota ⁴	-
CRI 499 - Série 1 ⁵	247,60	12 anos	dez/25	IPCA + 8,76% (a.a.)	nov/37	Mensal	Clique Aqui
CRI 499 - Série 2 ⁵	179,05	5 anos	dez/25	CDI + 1,65% (a.a.)	nov/30	Mensal	Clique Aqui
CRI 499 - Série 3 ⁵	43,44	7 anos	dez/25	CDI + 1,30% (a.a.)	nov/32	Mensal	Clique Aqui
CRI 499 - Série 4 ⁵	43,49	7 anos	dez/25	CDI + 1,70% (a.a.)	nov/32	Mensal	Clique Aqui
CRI 78 ⁶	18,85	4,2 anos	dez/25	CDI + 2,00% (a.a.)	jan/30	Mensal	Clique Aqui
Total	802,09						

^{1, 2, 3, 4, 5 e 6} Vide detalhes na lâmina gerencial mensal publicada na CVM.

XP Logístico Prime Yield

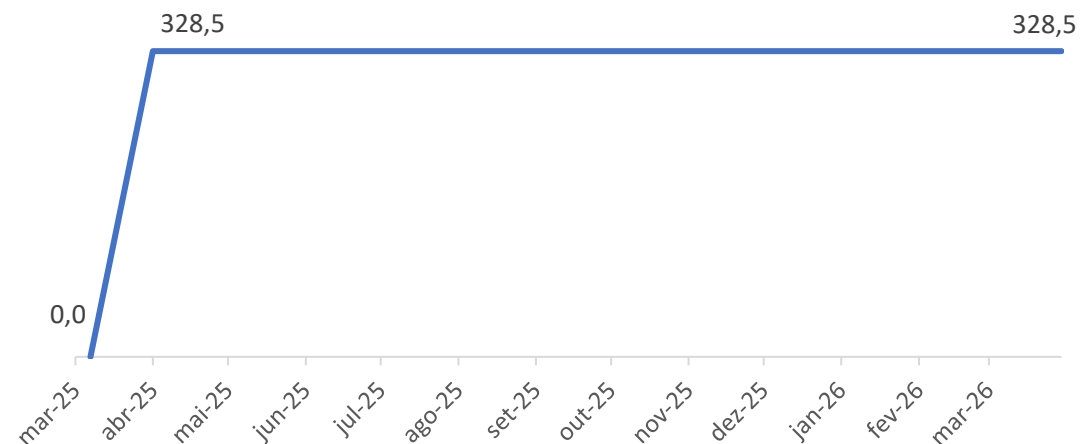
Destques do 1º Trimestre de 2026

Highlights

- O rendimento médio mensal foi de R\$ 0,14/cota/mês no 1T26.
- Em março de 2026, com a liberação da 2ª série da nota comercial, o Fundo realizou o pagamento da 2ª parcela de preço de aquisição dos imóveis no valor de R\$ 209,1 milhões.
- Observado o disposto no Fato Relevante de 02/05/25, o Fundo encerrou o primeiro ano após a aquisição dos imóveis com *dividend yield* de 18,00%.
- Em 04/05/26, o Fundo divulgou a aprovação das demonstrações financeiras de 2025.
- O portfólio permanece 100% ocupado, reforçando a qualidade dos imóveis e a dinâmica positiva do segmento logístico.

Principais Indicadores Operacionais do Portfólio

Área Bruta Locável (ABL) própria¹: 328.507 m²
(‘000 m²)



¹ Conforme participação do Fundo em cada ativo.

Vacância Física (% da ABL): 0,0%

Vacância Financeira (% da ABL): 0,0%

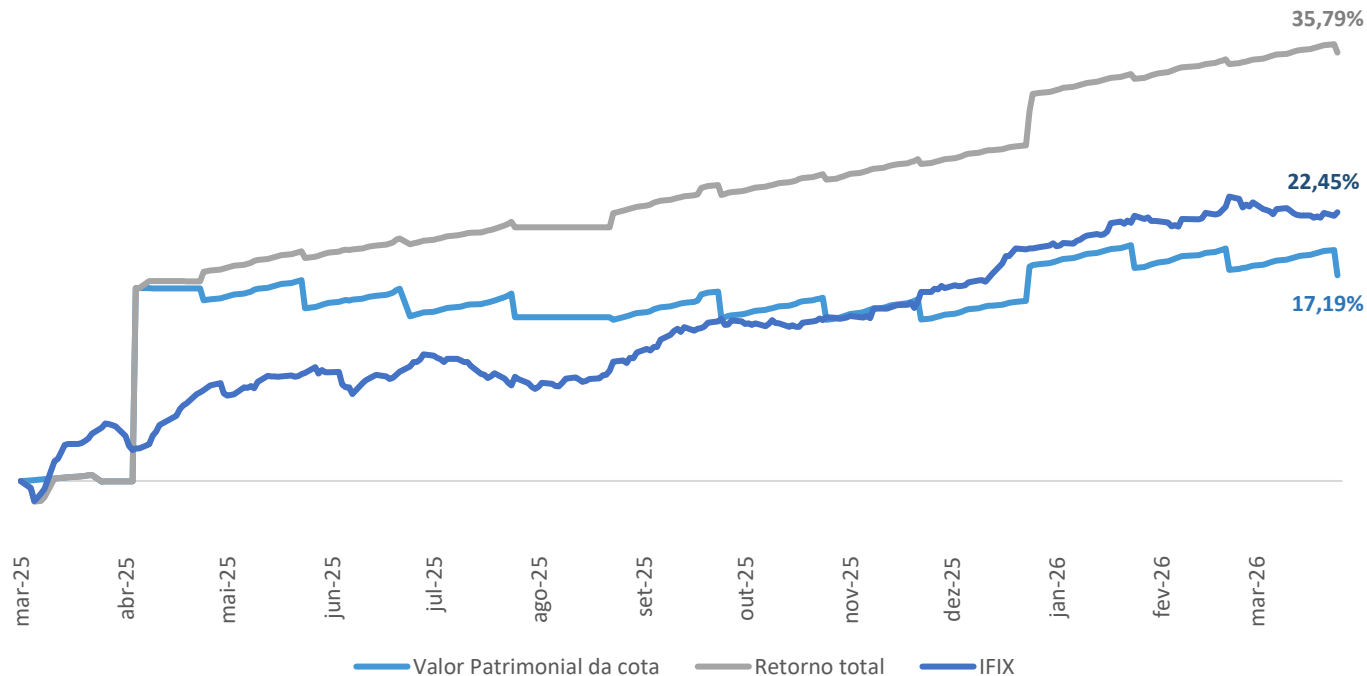
Inadimplência Líquida (% da Receita Imobiliária): 0,0%

Resultado do XP Logístico Prime Yield

Fluxo Financeiro (R\$)	2T25	3T25	4T25	1T26	12 meses
Receitas	32.122.398	27.354.299	25.952.682	25.732.775	111.162.154
Receita de Locação	30.865.012	26.801.783	24.785.278	24.853.864	107.305.936
Receita FII	0	0	0	0	0
Resultado de Capital FII	0	0	0	0	0
Receita LCI e Renda Fixa	1.257.386	552.516	1.167.405	878.911	3.856.218
Despesas	-7.661.526	-8.397.165	-7.766.197	-7.820.000	-31.644.888
Despesas Imobiliárias	-937.703	-979.009	-346.022	-128.804	-2.391.538
Despesas Operacionais	-2.095.874	-1.800.156	-1.980.175	-2.441.195	-8.317.401
Despesas Financeiras	-4.627.949	-5.618.000	-5.440.000	-5.250.000	-20.935.949
Resultado Líquido	24.460.872	18.957.134	18.186.485	17.912.775	79.517.266
Rendimento Distribuído	23.962.500	19.081.250	17.750.000	19.081.250	79.875.000
Resultado por Cota	0,55	0,43	0,41	0,40	1,79
Rendimento por Cota	0,54	0,43	0,40	0,43	1,80
Distribuição média / cota	0,18	0,14	0,13	0,14	0,15
% Distribuição	98%	101%	98%	107%	100%
Resultado Acumulado Não Distribuído de Semestres Anteriores				0,00	
Quantidade de Cotas no Fechamento	44.375.000	44.375.000	44.375.000	44.375.000	44.375.000

Evolução da Cota do XP Logístico Prime Yield

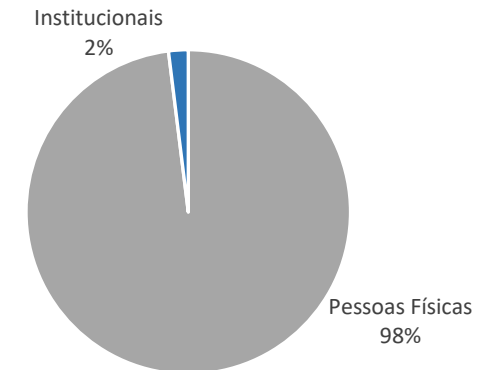
Varição Histórica da Cota – Cota e IFIX



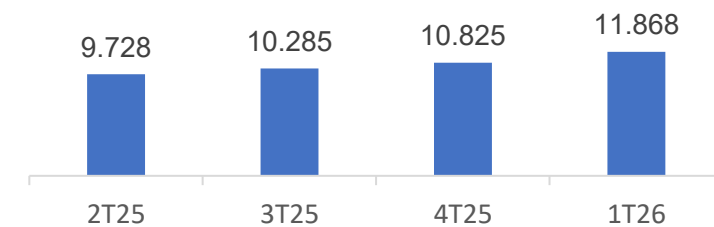
Em 11/04/25, foi divulgada a remarcação a mercado dos imóveis, que somada ao recebimento do prêmio de locação acordado entre as partes, nos termos da transação divulgada ao mercado em 02/04/25, culminou em uma valorização de 16,14% em relação ao valor da cota base (R\$ 10,00).

No dia 06/01/26, o Fundo divulgou o Fato Relevante referente a reavaliação anual a valor justo do seu portfólio de imóveis. A reavaliação gerou um impacto positivo de aproximadamente 4,0% na cota de fechamento do dia 30/12/25.

Perfil do Investidor (% PL de Mercado)



Quantidade de Cotistas (últimos meses)

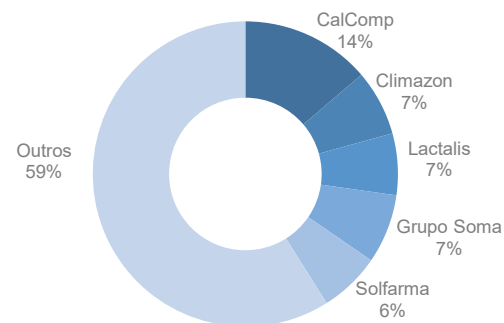


Detalhamento do XP Logístico Prime Yield – 1T26

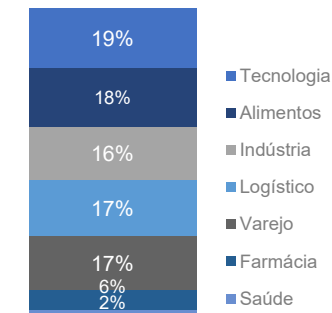
Distribuição Geográfica
(ABL Total e % da ABL Total)



Locatários
(% da Receita Imobiliária)



Setor de atuação dos locatários
(% da Receita Imobiliária)



Overview

Condomínios	4	Número de Locatários	38
Módulos Anexos performados	73	Inadimplência (% da receita média)	0%
Empreendimentos em construção	0	Vacância física	0%
Área construída	328.507 m ²	Vacância financeira	0%

*Inclui o empreendimento em construção e foi calculada com base na participação efetiva do Fundo em cada ativo.

Contas a Pagar

Obrigações (ii)	Vendedor / Contraparte	Saldo a pagar (R\$ MM)	Indexador	Vcto.	Periodicidade
Escritura de Compra e Venda - Parcela 3 ¹	DPC, DPM I, DPM II e DPR (Hines)	203,94	IPCA	mar/27	Vide nota ¹
Escritura de Compra e Venda - Parcela 4 ¹	DPC, DPM I, DPM II e DPR (Hines)	136,01	IPCA	set/27	Vide nota ¹
Nota Comercial Banco XP (via Log Prime Emissora) ²	Banco XP	436,47	IPCA + 10,09% (a.a.)	mar/30	Cupom mensal e principal <i>bullet</i> .
Total		776,42			

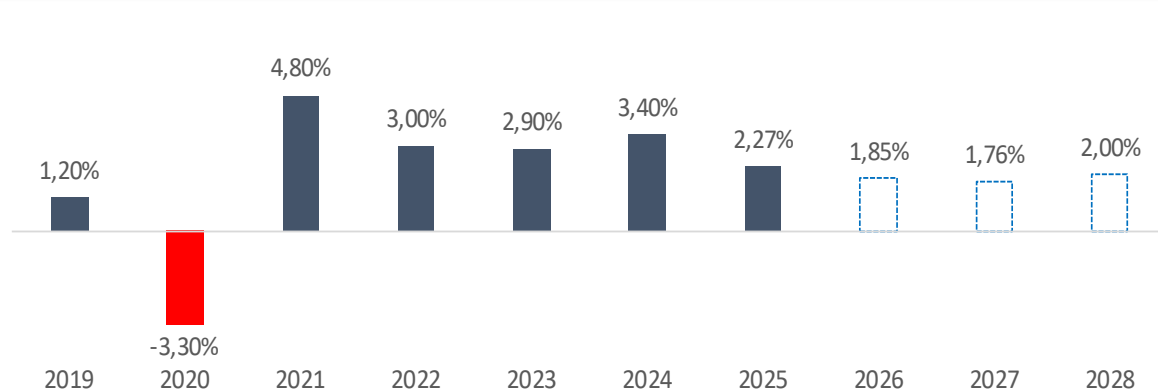
¹ e ² Vide detalhes na lâmina gerencial mensal publicada na CVM.

03.

Anexos

Cenário Macroeconômico (01/03)

Produto Interno Bruto – Histórico e Expectativas – Brasil¹



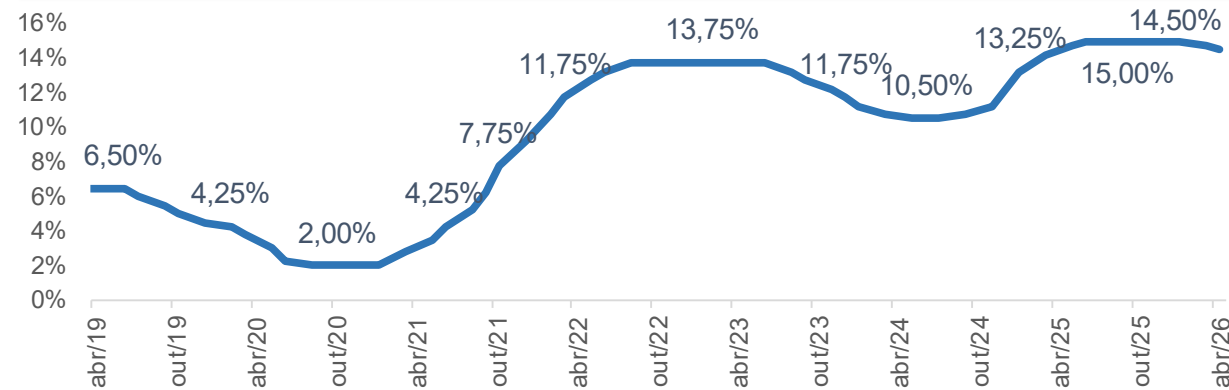
- A estimativa de **crescimento do PIB para 2026** foi revisada marginalmente para cima em relação ao trimestre anterior para **1,85%**¹, conforme a última divulgação do boletim Focus.
- A atividade econômica segue em **trajetória de moderação**, refletindo os efeitos cumulativos da **política monetária restritiva e o ambiente de incertezas**. No entanto, os **indicadores dos últimos meses** sugerem **recuperação** em relação ao último trimestre.
- O Índice de Confiança Empresarial (ICE) do FGV IBRE³ **recuou 1,9 ponto** em relação ao trimestre anterior, para **90,6 pontos**, o que representa uma **trajetória descendente** na média móvel trimestral. O principal fator apontado para a queda é a **incerteza sobre trajetória de inflação e dos juros**, que foi ampliada com o conflito do Oriente Médio.
- Seguem alguns fatores que podem gerar **volatilidade nos mercados**: (i) incerteza quanto a resolução no conflito do Oriente Médio; (ii) os **desdobramentos políticos e econômicos** associados ao **cenário geopolítico atual**; (iii) as pressões por estímulos fiscais em ano eleitoral, com consequentes **efeitos inflacionários**; e (iv) a evolução da **dívida pública brasileira**.

¹ Fonte: De 2018 a 2025, IBGE, e FGV; De 2026 a 2028 Relatório Focus do Banco Central de 11/05/2026.

² Fonte: Banco Central do Brasil.

³ FGV IBRE

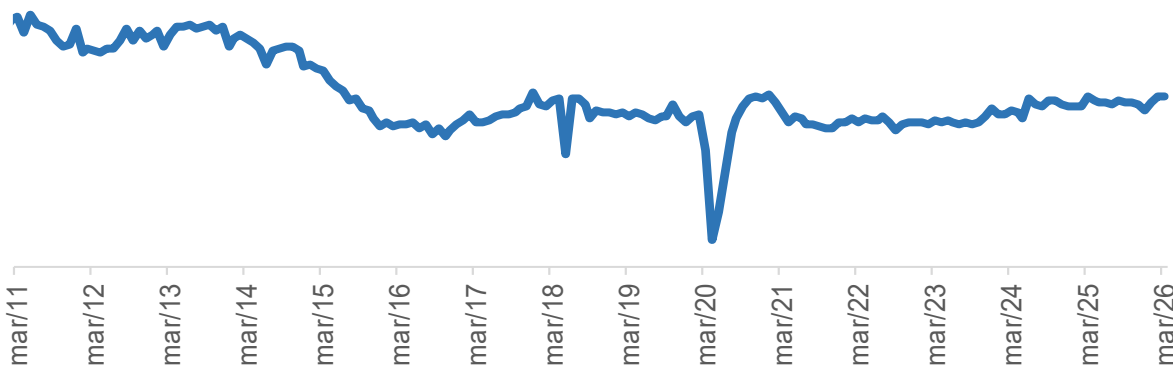
Meta Selic – Histórico²



- No 1T26, o Copom **iniciou o ciclo de cortes na taxa de juros** e, na última reunião, realizou o **segundo corte de 25 bps, reduzindo a taxa** para o patamar de **14,50%**. O Comitê manteve postura cautelosa, destacando que, apesar da moderação da atividade doméstica, a inflação cheia e as medidas subjacentes se **distanciaram substancialmente da meta**, e as **expectativas para 2026 e 2027** (4,9% e 4,0% respectivamente) **permanecem desancoradas**.
- O Comitê observa que o **ambiente externo permanece incerto**, decorrente principalmente da indefinição quanto à duração, extensão e **desdobramentos dos conflitos geopolíticos no Oriente Médio**, com impactos relevantes sobre as **condições financeiras globais, nível de atividade e preços das commodities**. Tal cenário exige cautela por parte de países emergentes.
- O Comitê reforçou que a **calibragem do ritmo e da magnitude do ciclo de cortes** dependerá da evolução do cenário prospectivo, em especial do ambiente externo. Adicionalmente, sinalizou redução do **“sarrafo” para eventual interrupção do ciclo**, indicando maior sensibilidade a riscos inflacionários altistas.
- A equipe de economistas da XP Asset projeta que a taxa **Selic deve encerrar 2026 no patamar de 14,00%**.

Cenário Macroeconômico (02/03)

Produção Industrial Mensal (PIM) - Produção Física – Brasil¹

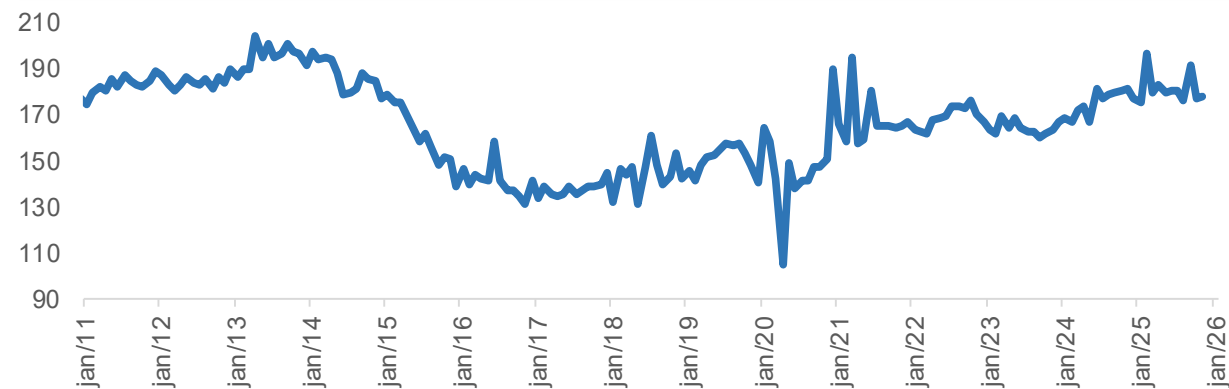


- No mês de março, a produção industrial ficou **praticamente estável, com leve alta de 0,1% MoM** na série com ajuste sazonal. O primeiro trimestre (1,4% QoQ) **confirmou uma leve recuperação em relação ao trimestre anterior**. Na comparação anual, a produção industrial registrou **avanço de 4,3%**.
- Com esse resultado, a produção industrial se encontra 3,4% acima do nível pré-pandemia e 13,9% abaixo do ponto mais alto da série histórica, registrado em maio de 2011.
- As categorias de uso econômico apresentaram **crescimento disseminado em março**. **Bens de consumo duráveis (+1,7%)** e **bens de capital (+0,6%)** avançaram na margem, com destaque para a forte **aceleração anual dos bens duráveis (+18,7%)**, impulsionada por automóveis e motos. **Bens intermediários (+0,5%)** e **bens de consumo semiduráveis e não duráveis (+0,4%)** também registraram alta. Em contrapartida, os insumos típicos da construção civil recuaram 0,6%, mantendo trajetória fraca e carregado negativo de 2,5% no acumulado do ano.
- O resultado de **março confirmou acomodação** na margem após **um início de ano robusto**, com uma composição **qualitativa favorável**. Os dados **reforçam a expectativa de boa contribuição da indústria ao PIB do primeiro trimestre** de 2026, ainda que o **ambiente permaneça desafiador**, diante de uma política monetária restritiva e de pressões de custo associadas a choques externos, como o fechamento do Estreito de Ormuz.

¹ Fonte: IBGE;

² Fonte: IPEA.

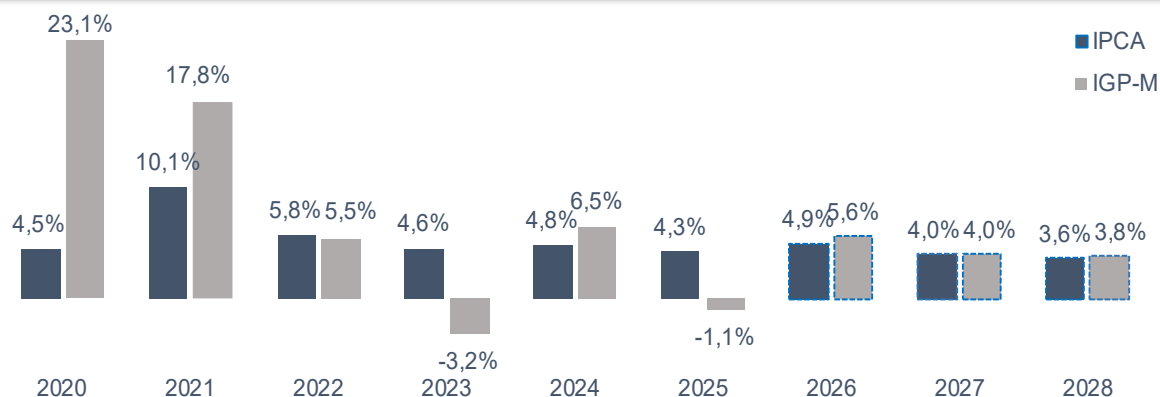
Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) – com ajuste sazonal²



- O Indicador Ipea de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), que abrange os investimentos em máquinas e equipamentos, na construção civil e em outros setores, **avançou 3,2%** em janeiro em comparação a dezembro, na série com ajuste sazonal. Com isso, o trimestre móvel encerrado em novembro apresentou expansão **de 3,8%**.
- Na comparação anual, o saldo de janeiro apresentou **queda de 3,8%** em relação a janeiro de 2025 e alta de **4,0%** sobre o mesmo trimestre móvel. No acumulado dos últimos 12 meses, os investimentos totais apresentaram uma expansão de **2,3%**.
- Os **investimentos em máquinas e equipamentos** recuaram **2,4%** em janeiro na série ajustada sazonalmente, encerrando o trimestre móvel com **recoo de 7,8%**. Quanto aos seus componentes, a **produção nacional recuou 1,9%** na margem, enquanto as importações **recuaram 2,7%** na margem. Na comparação por médias móveis, a **produção nacional caiu 5,1%**, ao passo que as importações **caíram 10,8%**.
- Em relação aos investimentos **em construção civil**, o resultado de janeiro foi um **avanço de 3,5% MoM**. Com esse resultado, que sucedeu à queda de 6,3% em dezembro, o segmento registrou uma **retração de 2,5% no trimestre móvel e crescimento de 0,1% nos últimos 12 meses**.

Cenário Macroeconômico (03/03)

Inflação (IPCA/IBGE e IGP-M/FGV)¹

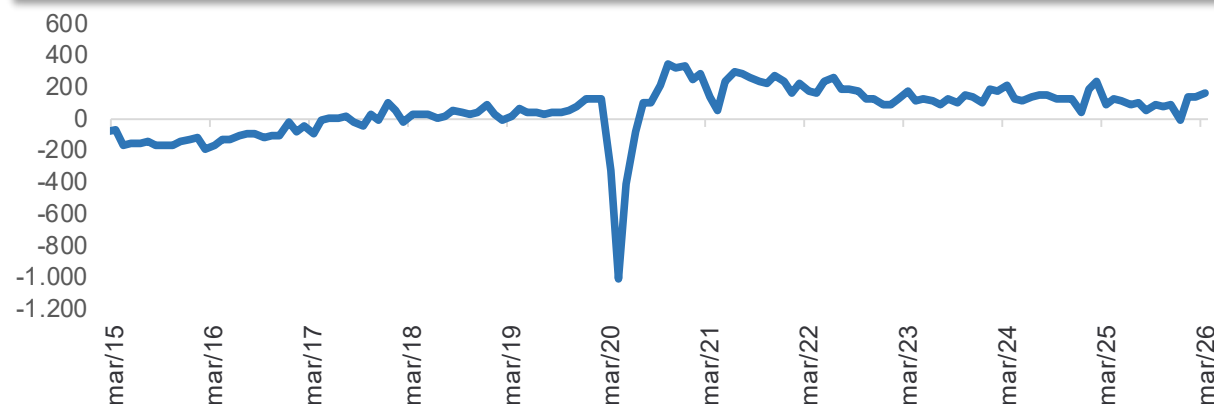


- Em abril de 2026, o **IPCA registrou uma alta de 0,67% MoM**, desacelerando frente ao resultado de março (+0,88). Com esse resultado, o **IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,39%** e permanece **acima do centro da meta**.
- O cenário econômico global **permanece adverso e incerto**, com o **conflito no Irã** e o fechamento do **Estreito de Ormuz** impactando diretamente os **preços de petróleo** e derivados. Esse movimento **pressiona a inflação** doméstica, tanto via combustíveis quanto pelos efeitos dos **repasses ao longo da cadeia produtiva**.
- As projeções de inflação para **2026 e 2027 permanecem acima da meta**, estimadas em 4,9% e 4,0%, respectivamente. Essa **desancoragem das expectativas** reflete, sobretudo, os potenciais efeitos de segunda ordem **associados às restrições de oferta no mercado global de petróleo**.
- Os núcleos da inflação continuam exibindo comportamentos heterogêneo: a **inflação de alimentos** foi **pressionada** ao longo do trimestre, **representando um destaque altista relevante**, enquanto os **bens industriais aceleraram**, com núcleos **acima das projeções**. Por fim, a **inflação de serviços**, embora parcialmente contida por componentes voláteis, **continua exibindo patamar elevado**, sugerindo persistência inflacionária.
- O time de economistas da XP Asset **estima que a inflação de 2026 será 5,1%** dadas as atuais condições do cenário macroeconômico.

1 Fonte: De 2020 a 2025, IBGE e FGV; De 2026 a 2028 Relatório Focus do Banco Central de 11/05/2026.

2 Fonte: Ministério da Economia²

Caged – Geração líquida de vagas (em mil com ajuste sazonal)²



- Segundo os dados do Caged, divulgados pelo Ministério da Economia, o Brasil criou **228,2 mil empregos formais em março de 2026**. A **média móvel trimestral avançou de forma significativa** indo de 88,5 mil para 145,3 mil empregos, refletindo a **recomposição após o desempenho fraco do último trimestre de 2025**.
- Em março, o setor de **Serviços** liderou a geração de empregos, com **107,4 mil novas vagas**, seguido por **Atividades Administrativas**, com **34,1 mil**, **Comércio**, com **28,8 mil**, **Construção**, com **16,5 mil**, e **Indústria**, com **15,6 mil vagas**. O resultado evidencia uma geração de vagas relativamente disseminada entre os setores.
- A PNAD de março registrou leve alta na **taxa de desemprego**, que **subiu para 6,1%**, refletindo, sobretudo, a **expansão da força de trabalho**, e não uma deterioração da ocupação. O **nível de emprego seguiu avançando**, mantendo o mercado de trabalho resiliente e ainda caracterizado por **condições relativamente apertadas**.
- No campo da renda, os **rendimentos reais** e a **massa salarial continuaram em trajetória positiva**, com o **rendimento médio real efetivo avançando +0,7% QoQ** e **+4,6% YoY**, e a **massa de rendimentos crescendo +1,3% QoQ** e **+6,2% YoY**. Esse desempenho tende a **sustentar a demanda doméstica**, atenuando parcialmente os efeitos contracionistas da política monetária.

Ações de ESG – Imobiliário

Como signatária do PRI e por acreditar na relevância do tema ESG, a equipe de *Real Estate* da XP Asset conduz um extenso trabalho recorrente relacionado a esta matéria na gestão do portfólio.

1

Treinamento e
Workshop ESG

Treinamento realizado por consultoria especializada sobre ESG para com pessoas-chave para discussões e trocas sobre o tema dentro da nossa área de atuação.

2

Comitê ESG

Comitê de ESG composto por membros da XP Asset a fim de intensificar a troca de informações sobre o tema e deliberar sobre medidas a serem implementadas, com base na [Política de Investimento Responsável](#).

2

Monitoramento da gestão patrimonial dos ativos
imobiliários

Adotamos um processo integrado entre as áreas de gestão, financeira e técnica, com o objetivo de assegurar eficiência operacional, valorização dos ativos e mitigação de riscos.

DESTAQUES AMBIENTAIS:

GESTÃO AMBIENTAL ORIENTADA POR DADOS

Em 2025, consolidamos o uso do Data Management System (DMS) como ferramenta de gestão ambiental em todos os ativos de tijolo do portfólio. Os indicadores como consumo total e intensidade nos temas de energia e água, além de outros indicadores relacionados à gestão de resíduos sólidos, passaram a integrar a rotina da equipe de engenharia da XP Asset. O DMS também permite análises comparativas entre ativos e o acompanhamento de tendências.

CERTIFICAÇÃO LEED O+M – SYSLOG PERUS

Avançamos na agenda de certificações com a obtenção da certificação LEED O+M nível GOLD no ativo Syslog Perus. O processo contribuiu para o fortalecimento dos processos operacionais e gerou aprendizados relevantes, que podem apoiar a disseminação de boas práticas ambientais em outros ativos do portfólio.

ENERGIA RENOVÁVEL E AGENDA CLIMÁTICA

No fundo XP LOG, passamos a adquirir Certificados de Energia Renovável (RECs) para parte dos condomínios logísticos. Em 2025, os RECs adquiridos representaram 36% do consumo total de energia em 2024, reforçando nosso compromisso com a mitigação de emissões indiretas associadas ao consumo de energia elétrica (Escopo 2) e com a transição para fontes de energia limpa.

RELATÓRIO DE SUSTENTABILIDADE:

Acesse na íntegra o nosso último relatório publicado – [Clique aqui](#).

MONITORAMENTO FINANCEIRO E ECONÔMICO

- ▶ Análise de receita e ocupação
- ▶ Elaboração e acompanhamento do plano de investimento anual
- ▶ Gestão de contratos de locação
- ▶ Avaliação periódica de valor (*valuation*) e precificação dos ativos

MONITORAMENTO OPERACIONAL E TÉCNICO

- ▶ Monitoramento de manutenção preventiva e corretiva
- ▶ Gestão de fornecedores e contratos de *facilities*
- ▶ Gestão de laudos técnicos
- ▶ Visitas periódicas pela equipe de Engenharia
- ▶ Controle de seguros patrimoniais e de responsabilidade civil

MONITORAMENTO ESG E DE SUSTENTABILIDADE

- ▶ Acompanhamento dos consumos de energia, água e gestão de resíduos sólidos
- ▶ Avaliações de eficiência energética, hídrica e de gestão de resíduos
- ▶ Ações de engajamento com *stakeholders*.

Glossário (01/02)

ABL Próprio: Refere-se ao ABL total do empreendimento ponderado pela participação do Fundo. Para Shopping Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação, com a exceção dos quiosques e áreas comerciais de propriedades de terceiros.

Área Bruta Locável ou ABL: Refere-se à soma de todas as áreas de um galpão disponíveis para locação.

Built-to-suit: Investidor constrói um galpão de acordo com as especificações técnicas que atendam às necessidades operacionais do futuro locatário e como contrapartida é firmado contrato de locação atípico.

Buy-to-lease: Investidor adquire imóvel de terceiros a fim de atender às necessidades do futuro locatário, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

CAGR: Compound Annual Growth Rate, ou Taxa composta de crescimento anual.

Cap rate estabilizado: É calculado com base na anualização da “Receita de Aluguéis”, acrescida de quaisquer “Outras Receitas” adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g, locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento de veículos, bicicletário, lojas, espaços para armazenagem e prestadores de serviços, entre outras –, do mês imediatamente posterior àquele em que a taxa de ocupação física alcançar 100,0% (cem por cento), dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

Cap rate going-in: É calculado com base na anualização da receita de aluguéis bruta, acrescida de quaisquer outras receitas adicionais geradas pelo galpão logístico – e.g. locação de espaços para antenas, mídia, estacionamento, entre outras –, do mês subsequente à aquisição, dividida pelo preço de compra do Ativo Imobiliário.

CAPEX: Capital Expenditure, é o valor do investimento destinado para uma revitalização, expansão ou aquisição de um Galpão Logístico.

Carga de piso: Capacidade de peso suportado pelo piso e medido por ton/m².

Contrato de locação atípico: Contrato de locação firmado no âmbito do Art. 54-A da Lei 12.744/2012 com o objetivo de remunerar o investidor.

Glossário (02/02)

Despesas com Aquisição: Consubstanciam o imposto de transmissão de bens imóveis, os custos cartorários e, eventualmente, os serviços prestados por assessores legais com o objetivo de garantir a efetiva transferência da propriedade para o Fundo.

Inadimplência Líquida: Leva em consideração não apenas os valores recebidos referentes aos vencimentos do mês como também de boletos em aberto de vencimentos anteriores, ou seja, é a relação entre o total faturado no mês e o total recebido referente ao mês e a meses anteriores.

Net Operating Income ou NOI: Resultado Operacional Líquido, ou seja, a receita bruta do Shopping Center (aluguel mínimo, aluguel variável, mall, mídia, receitas comerciais e estacionamento) menos os custos operacionais do Shopping Center (auditoria de lojas, taxas de prestação de serviços, honorários advocatícios, aportes condominiais, fundo de promoção, etc).

NOI Caixa: NOI do Shopping Center já descontada a inadimplência líquida do período.

Pé-direito: Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.

Retorno Total Bruto: representa o somatório dos rendimentos declarados com o ganho de capital bruto (valorização de mercado), sem considerar o reinvestimento da renda no fluxo e a tributação pertinente.

Sale-and-leaseback: Investidor adquire um imóvel do próprio inquilino para quem irá alugar. O futuro locatário é, portanto, o ocupante do imóvel, o qual firmará no ato da compra contrato locação atípico com o próprio investidor.

Sales and Purchase Agreement (SPA): Compromisso de compra e venda de ativos.

Same Store Sales ou SSS (Vendas Mesmas Lojas): Comparativo das vendas declaradas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior.

Same Store Rent ou SSR (Aluguéis Mesmas Lojas): Comparativo dos aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior. Taxa de Ocupação: ABL total alugado dividido pela ABL total.

Canal RI

ri@xpasset.com.br

Live Mensal

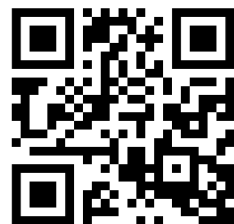
Inscreva-se: bit.ly/LiveXPAsset



Acesse e confira todas as informações e demonstrações de resultados dos nossos fundos.



Confira nosso portfólio completo de estratégias e produtos.



Siga a página da XP Asset no LinkedIn para acompanhar todas principais atualizações.



Se inscreva no canal da XP Asset e não perca as Lives Mensais e apresentações de resultado dos fundos.



Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado como recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. (“XPG”), XP PE Gestão de Recursos Ltda. (“XPPE”), XP Allocation Asset Management Ltda. (“XP Allocation”), XP Vista Asset Management Ltda. (“XPV”), XP Advisory Gestão de Recursos Ltda. (“XPA”) e XP Sports Asset Management Ltda. (“XP Sports”). A XPG, XPPE, XPV, XP Allocation, XPA e XP Sports são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e constituídas na forma da Resolução CVM nº 21/21. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras XPPE, XPG, XP Allocation, XPV, XP Advisory e XP Sports, aqui denominadas em conjunto como “XP Asset”. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa, Estruturados e Venture Capital são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. A XPPE atua na gestão de fundos de private equity. Fundos internacionais e fundos indexados são geridos pela XP Allocation. Mandatos exclusivos e fundos com foco em Alocação (assetAllocation, fund of funds, acesso), são geridos pela XP Advisory. A XP Sports, atua na gestão de fundos com foco no setor esportivo. A XP Asset não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Os principais fatores de risco inerentes à composição da carteira de cada Fundo geridos, tais quais, Risco de Mercado, Risco de Liquidez, Risco Gerais, dentre outros, estão descritos nos regulamentos dos respectivos fundos, os quais podem ser consultados no site da CVM. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária a qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XPV, XP Allocation, XPA e XP Sports, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDODE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COMGARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDOGARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DECAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITALINVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADEFUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, OFORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E OREGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NOFORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO CO M INVESTIDORES: ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários –CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCA/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

